

Inserat ID: 165470

erstellt am : 09.08.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 2380000€

Straße:

2540 Bad Vöslau

Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 430m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 545m<sup>2</sup>

Grundfläche: 1196m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Christian Domnanovich

Tel:

cdo@la-homes.at

**Leistbare Traumvilla - Ideal auch für Kanzleien,  
Agenturen oder Dienstleister**



Energieautark und Leistbar - Ein Leben in Exklusivität und Komfort

Ideal auch für Kanzleien, Agenturen oder Dienstleister - Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Erleben Sie ein Leben in Exklusivität und Komfort in dieser herrlichen Stadtvilla im Herzen von Bad Vöslau.

Bei der technischen und baulichen Ausführung wurde auf den höchsten Energiestandard geachtet.

Eine PV Anlage, 2 Luftwärmepumpen, 2 Elektroladestationen, Speicherbatterie und ein Kamin machen dieses Anwesen einzigartig und auch für Familie leistbar - keine Angst vor einen Blackout.

Die Villa bietet sich sowohl als exklusives privates Refugium als auch als eindrucksvoller Standort für repräsentative Unternehmensaktivitäten an.

Nach einer äußerst geschmackvollen und stilsicheren Generalsanierung 2023 (kommt einen Neubau gleich) wird dieses Anwesen selbst höchsten Ansprüchen gerecht und bietet einen anspruchsvollen & entspannten Lifestyle.

Hohe, salonartige Räume prägen das Ambiente. Mit perfekter Lage, traumhaftem Garten, großzügigen Räumlichkeiten ist diese Villa ein wahres Juwel.

Der uneinsehbare, sehr gepflegte Garten mit immergrünen Pflanzen bietet ein hohes Mass an Privatsphäre und beinhaltet zudem einen großen Kinderspielplatz mit hohen Sicherheitsstandards.

Die Beleuchtung im Außenbereich setzt stilvolle Akzente - welche die Gartenlandschaft imposant in Szene setzt. Ein Mähroboter sorgt für einen immer perfekt gemähten Rasen.

Alle Räume sind mit Internet ausgestattet und zudem finden sich 7 TV - Geräte im Innen- und Aussenbereich. Eine Videoüberwachung sorgt für Ihre Sicherheit.

Kaum eingetreten, lassen die großzügigen Dimensionen sofort die Erwartungen steigen.

Zwischengeschoss:

Ein großzügiges Foyer samt Garderobe mit Zugang auf die Veranda empfängt Sie und führt zu einem anregenden Salon/Kaminzimmer mit Blumenerker - ideal für repräsentative Empfänge und gesellige Abende.

Das Zwischengeschoss ist offen, luftig und mit hohen Durchgängen gestaltet.

Die große, offene Küche mit Kochinsel bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreationen.

Eine südlich ausgerichtete Holzveranda mit großzügigen Abgang in den Garten lädt zum Verweilen ein - ein kleines Paradies, das keine Wünsche offen lässt.

Das idyllische große Grundstück mit altem Baumbestand und Pool sind ein weiteres Highlight dieses einzigartigen Anwesens - der gepflegte Garten ist eine Oase der Ruhe und Schönheit.

Repräsentativer Gangbereich mit Zugang auf die große Veranda und Garten  
Küche mit Vollausstattung und Kochinsel  
behaglicher Essbereich  
Wohnbereich mit Erker und Kaminofen  
Schlafzimmer mit Schrankraum und 2 Bädern en suite - für Sie und für Ihn  
2 Gäste - WC  
Garderobe  
Abstellraum

große Veranda (ca. 32 m<sup>2</sup>)

#### Obergeschoss:

Licht, Luft und Freiheit - der loftartige Wohnbereich im Obergeschoss beeindruckt mit freien Deckenbalken und Fensterfronten, die für eine helle, einladende Atmosphäre sorgen.

Dieses offene und flexible Raumkonzept bietet das perfekte Zuhause für Individualisten mit den allerhöchsten Ansprüchen - zusätzlich zur Fußbodenkühlung ist auch eine Klimaanlage vorhanden.

Zudem beinhaltet es ein Appartement mit Bad en suite und einer Veranda mit einer tollen Aussicht und 2 Dachräume welche noch zusätzlichen Stauraum bieten.

großzügiger Wohnbereich mit Essplatz und freien Deckenbalken  
Schlafzimmer mit Zugang auf den Balkon  
Bad mit Dusche und WC

#### Untergeschoss:

Hier wurden noch zusätzlich Wohnfläche geschaffen - mit Zugang auf die große Veranda und in den Garten.

Das Untergeschoss umfasst sechs helle Räume und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ? ideal für Kanzleien, Agenturen oder Dienstleister.

Zusätzlich zur Fußbodenheizung ist das gesamte Untergeschoss mit einer Sockelheizung versehen - jeder Raum verfügt über eine separate Steuerung und Wohnraumlüftung.

4 Zimmer mit Tageslichtfenster  
Bad mit WC und Wanne  
Bad mit Dusche und WC  
Fitnessraum mit Infrarotkabine und Tageslichtfenster  
Arbeits-Büroraum mit Tageslichtfenster  
Technikraum  
Gangbereich mit Zugang auf die Veranda und Garten

#### Highlights:

Fußbodenheizung mit Kühlung  
2 Luftwärmepumpen ( Vaillant )  
PV - Anlage (13,75 kW)  
2 Elektroladestationen  
Speicherbatterie (10 kW)  
Wandsockelheizung im Untergeschoss  
alle Räume im UG mit Raumlüfter von Vaillant - ergibt ein besonderes Raumklima  
Einzelraumsteuerung für jeden Raum  
Zisterne

gesamte Wasserversorgung geht über eine Granderwasseranlage  
Wärmedämmung - Außenwände alle 60 cm + Dämmung und neuer Fassade (20cm) = 80cm  
(Thermocode innen)  
Innenwandstärken 30 cm  
Kamin im Wohn-Essbereich (10kW) - sorgt für eine gemütliche Atmosphäre  
Böden - Landhausstil Eiche - gebürstet, naturgeölt  
Obergeschoss - Eiche Country - gebürstet, matt und versiegelt  
Alt-Wien Türen  
60 x 60 Marmorfliesen  
Pool - 9,5 x 3,37 x 1,5 mit Überdachung + Luftwärmepumpe für heizen und kühlen  
großer Garten - mit einem automatischen Bewässerungssystem und Pavillon  
Carport  
6 befestigte PKW- Plätze

Resümee:

Diese Villa vereint Komfort & Praktikabilität und bietet seinen Besitzern die einzigartige Möglichkeit, das Leben in einer der besten Lage von Bad Vöslau zu genießen.

Dieses Anwesen ist mehr als nur eine Immobilie ? für Menschen, die Wert Ruhe und Authentizität legen, gleichzeitig aber auf eine hervorragende Erreichbarkeit und flexible Nutzungsmöglichkeiten nicht verzichten möchten.

Lassen Sie sich inspirieren und besichtigen Sie dieses einzigartige Anwesen.

Interessiert? Kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Besichtigung!

Für nähere Informationen steht Ihnen das Team der La-Homes Immobilien jederzeit zur Verfügung!

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Christian Domnanovich

0664 24 777 24

cdo@la-homes.at

Traundorfer Straße 8

4030 Linz

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen. Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu. Suchagent anlegen -  
<https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernung  
Gesundheit Arzt  
&lt;500m Apotheke &lt;1.000m Klinik &lt;4.500m Krankenhaus &lt;4.500m Kinder  
&lt; Schulen Kindergarten &lt;500m Schule &lt;500m Nahversorgung Supermarkt  
&lt;500m Bäckerei &lt;1.000m Einkaufszentrum &lt;4.500m Sonstige Bank  
&lt;1.000m Geldautomat &lt;1.000m Post &lt;1.000m Polizei  
&lt;1.000m Verkehr Bus &lt;500m Bahnhof &lt;500m Straßenbahn  
&lt;4.500m Autobahnanschluss &lt;1.500m Flughafen &lt;3.000m Angaben Entfernung  
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 1196m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 430m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 545m<sup>2</sup>

Zimmer: 11

Bäder: 5

Nutzungsart: Haus

Befeuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 37m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.89m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Bm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 2380000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Christian

Nachname: Domnanovich

E-Mail: cdo@la-homes.at